

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Č. 351-1/2022

uzavretá
podľa §663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej aj len ako „Zmluva“)

medzi

Prenajímateľ:

Obec Staré Hory
So sídlom: Staré Hory 317 976 02 Staré Hory
976 02 Staré Hory
V zastúpení: Ing. Marián Gajdoš, starosta obce
IČO: 00 31 38 31
Bankové spojenie: VÚB Banka a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK20 0200 0000 0000 0542 4312
e-mail: podatelna@starehory.sk

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno: Silvia Kotlasová
Adresa:
Dátum narodenia:
IBAN:
e-mail:

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

(„Prenajímateľ“ a „Nájomca“ ďalej spolu aj len ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I. Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Staré Hory, obec Staré Hory, okres Banská Bystrica, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor ako budova, súpisné číslo 351, postavená na parcele č. C-KN 190/2 vedenej na LV č. 1.

2. Prenajímateľ je vlastníkom majetku uvedeného v bode 1. tohto článku, má právo nakladať s predmetným majetkom a je oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme.

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom dvojizbového bytu s príslušenstvom: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC (ďalej len „byt“). Byt sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. bod 1. tejto Zmluvy.
2. Celková výmera prenajatej plochy bytu v je **70,10 m²** v členení:

a) 1. izba	24,87 m ²
b) 2. izba	19,00 m ²
c) kuchyňa	8,53 m ²
d) komora	2,25 m ²
e) chodba	8,70 m ²
f) kúpeľňa, WC	6,75 m ²

spolu:	70,10 m²

3. Nájomca je oprávnený používať prenajaté priestory uvedené v čl. II. bod 2 tejto Zmluvy na bývanie.

Článok III. Vznik, doba a ukončenie Nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú, od 01.01.2023** na základe dohody Zmluvných strán .
2. Skončenie nájmu bytu sa riadi ustanoveniami §710 a §711 Občianskeho zákonníka.
Zrušenie nájomnej zmluvy : §677 Občianskeho zákonníka /Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote./
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Článok IV. Nájomné a úhrad za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za Predmet nájmu a to vo výške **144,68 Eur/mesačne (slovom: Jedenstoštyridsaťštyri Eur a 68 centov).**

2. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi nájomné a úhrady mesačne, a to **najneskôr do 12-teho dňa príslušného mesiaca** alebo v hotovosti do pokladne Obce Staré Hory.
3. Nájomné a úhrady sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu protokol, v ktorom sa opíše najmä stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu, ktorú je povinný nahradiť najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa vzniku škody.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud, s výnimkou rodinnej oslavy po predchádzajúcej dohode s Prenajímateľom. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
5. Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá pre biologickú čističku odpadových vôd.
6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca je povinný hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 9 tohto článku zmluvy.
7. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
9. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie spoločných priestorov, bežnú údržbu, výmenu žiaroviek (žiariviek), opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, vodovodných a splachovacích zariadení.

10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ich podstatné zmeny v predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.
12. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojmesačného nájmu. Uplatnenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok na náhradu škody.
13. Zmeny na veci, ktoré by mohli mať trvalý vplyv alebo dopad na Predmet nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť elektrickú energiu, vodu a ďalšie služby priamo dodávateľom týchto energií a služieb.
15. Nájomca bude obci uhrádzať poplatok za komunálny odpad podľa VZN č. 4/2022.

Článok VI.

Ostatné ustanovenia

1. Písomnosti, ktoré sa podľa tejto Zmluvy nedoručujú do vlastných rúk, sa doručujú elektronicky prostredníctvom e-mailovej komunikácie na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Na doručovanie písomností do vlastných rúk sa primerane použijú ustanovenia z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. Zmluvné strany sú povinné zmenu doručovacích adries bezodkladne ohlásiť druhej zmluvnej strane.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Ak by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, alebo sčasti neplatným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy, vrátane vymáhateľnosti záväzkov Zmluvných strán. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou dodatku k Zmluve, ktorého obsah bude v najvyššej možnej miere zodpovedať obsahu pôvodného ustanovenia a zároveň bude zodpovedať účelu Zmluvy, ktorý Zmluvné strany sledovali v čase jej uzavretia.
2. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomnou formou za súhlasu oboch Zmluvných strán očíslovanými dodatkami k tejto Zmluve. Vzt'ahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných príslušných predpisov v platnom znení.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že touto Zmluvou je vysporiadaný celý ich vzťah súvisiaci s prenájom podľa tejto Zmluvy, bez akýchkoľvek ďalších vzájomných nárokov.
4. Zmluva je vyhotovená vo (2) dvoch vyhotoveniach, z ktorých je určený jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden obdrží Nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto Zmluvy. Pred podpisom tejto Zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia a na znak svojej vôle byť viazaní touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto Zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a Zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že prejavmi svojej vôle vyjadrenej v tejto Zmluve sú viazaní dňom jej podpisu.

V obci Staré Hory, dňa: 19.12.2022

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

Obec Staré Hory
starosta obce

Silvia Kotlasová