

N Á J O M N Á Z M L U V A č. N13/2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Obec Zavar
so sídlom: Viktorínova č.14, 919 26 Zavar
zastúpená: Bc. Lukáš Sochor, starosta obce
bankové spojenie: VÚB banka Trnava
č. účtu: SK33 0200 0000 0000 1512 6212
IČO: 313203
DIČ: 2021175761

a

Nájomca : Katarína Selická rod. Jurišová
trvale bytom:
narodená :
OP:

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom administratívnej budovy, súpisné č.: 685, na ulici Pažitná č.10 v Zavare, ktorý je na Správe katastra v Trnave zapísaný na liste vlastníctva č. 900 pre katastrálne územie Zavar, parc. číslo 195/62.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt s príslušenstvom nachádzajúci sa v administratívnej budovy, súpisné č.: 685, na ulici Pažitná č.10 v Zavare (ďalej len „byt“). Súčasťou prenajímaných priestorov nie je príľahlý dvor .

Článok II.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním bytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii kľúč od bytu.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.

Článok III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať bytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
2. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedošlo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Byt nesmie využívať iná osoba ako nájomca.
6. Opravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútornom objekte užívaného bytového priestoru, zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

7. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom a nehnuteľnom majetku, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho návšteví.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte ako aj v okolí bytu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
9. Nájomcovi sa zakazuje chovať v byte akékoľvek zvieratá.

Článok IV.

Výška a spôsob platby nájomného

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt spolu s prevádzkovými nákladmi.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výška nájomu **50,- € mesačne**. V nájme nie sú zahrnuté prevádzkové náklady.
3. Nájomca bude platiť prenajímateľovi spolu s nájomným zálohovo prevádzkové náklady na:
vodné / stočné vo výške **10,- € mesačne**
elektrickú energiu vo výške **20,- € mesačne**.
4. Náklady za vykurovanie sú vypočítané z veľkosti prenajatej plochy:
vykurovanie $17,26 \text{ m}^2 \times 14,- \text{ €/m}^2 : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{20,14 \text{ € mesačne}}$.
5. Nájomné spolu s prevádzkovými nákladmi sa platí mesačne **vopred** najneskôr **do 10. dňa aktuálneho mesiaca vo výške 100,14 € mesačne** v hotovosti do pokladne Obce Zavar.
6. Vyúčtovanie vodného, stočného a elektrickej energie sa vykoná v mesiaci február za predošlé obdobie formou faktúry so splatnosťou 14 dní od vyhotovenia faktúry.
7. V prípade zvýšenia prevádzkových nákladov prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy týchto sadzieb.

Článok V.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú na tri mesiace t.j. **od 19.07.2023 do 19.10.2023.**

Článok VI.

Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného

1. V prípade skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.
2. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do 1. mesiaca (t.j. 30 dní), oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
3. Nájomca aj prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou.
4. V prípade neplnenia dohodnutých podmienok nájmu dá prenajímateľ nájomcovi výpoveď bez nároku na poskytnutie náhradného bytu. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, ak:
 - a/ nájomca je v omeškaní s dvoma splátkami nájomného alebo s dvoma splátkami za služby spojené s užívaním bytu,
 - b/ nájomca užíva byt, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu, využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - c/ nájomca porušuje pokojné bývanie, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - d/ nájomca poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia,

e/ využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka iná osoba ako je nájomca bytu,
f/ nájomca dovedie do bytu domáce zvieratá.

Článok VIII. Vypratanie bytových priestorov

1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca v termíne tak, ako je dohodnuté v čl. VII tejto zmluvy, neodovzdal bytové priestory prenajímateľovi v rámci 1 – mesačnej výpovednej lehoty, súhlasí s výkonom rozhodnutia vyprataním bytových priestorov na náklady nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva napísaná v 2 vyhotoveniach bola jej účastníkmi prečítaná, nimi odsúhlasená v celom rozsahu a na znak ich súhlasu nimi vlastnoručne podpísaná.

V Zavare, dňa 19.07.2023



Bc. Lukáš Sochor
prenajímateľ

Katarína Selická
nájomca