

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: Obec Závadka nad Hronom
zastúpená starostom obce Mgr. Vladimírom Šiškom
Osloboditeľov 144/27
976 67 Závadka nad Hronom
IČO: 00313947

Nájomca: **Ján Gembec**
Narodený:
RČ:
Trvale bytom:
OP:

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme obecného bytu za týchto podmienok

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomníkovi/nájomníčke do užívania, výlučne za účelom bývania, jednoizbový byt č. 5, na III. podlaží, v dome so súpisným číslom 168, na ulici Hviezdoslavova 26, v obci Závadka nad Hronom (ďalej len „byt“)
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti s príslušenstvom (kuchynskou linkou), kúpeľne (s WC a sprchovacím kútom), spoločných priestorov a jednej vedľajšej miestnosti – predsieň.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi / nájomníčke, výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca / nájomníčka sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajíateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi/nájomníčke do užívania, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu, spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve, ako jej príloha č. 1.
2. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, za prítomnosti nájomcu. Prenajíateľ 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 jednu sadu kľúčov.
3. Práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu / nájomníčky sú upravené v ustanoveniach §687 - §695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Drobné opravy v rámci údržby bytu, do hodnoty 33,00 € (slovom tridsaťtri eur), je povinný / povinná si hradiť nájomca / nájomníčka bytu.
5. Nájomca / nájomníčka bytu, v ktorom sa používajú spotrebiče na pevné palivo a elektrický prúd, je povinný / povinná dodržiavať protipožiarne predpisy v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v prípade porušenia ustanovení zákona, je zodpovedný / zodpovedná za vzniknuté škody.
6. Nájomca / nájomníčka, je oprávnený / oprávnená s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
7. Nájomca / nájomníčka je povinný / povinná, počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti, zodpovedá nájomca / nájomníčka za vzniknutú škodu.
8. Nájomca / nájomníčka sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajíateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
9. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca / nájomníčka, povinný / povinná, vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte, podľa protokolu podpísaného pri preberaní bytu.
10. Nájomca/nájomníčka, nie je oprávnený / oprávnená, dať predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe.

10. Nájomca/nájomníčka, nie je oprávnený / oprávnená, dať predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca/nájomníčka sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

Článok IV. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi / nájomníčke na dobu určitú:
Od 10. 07. 2023 do 04. 08. 2023
s možnosťou predĺženia doby nájmu.

Článok V. Odovzdanie bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú:
 - stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania
 - zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

Článok VI. Nájomné

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **170,00 € (slovom eur) mesačne**
2. Spolu s nájomným uhradza nájomca / nájomníčka poplatky za spotrebu vody, spotrebu elektrickej energie v byte a v spoločných priestoroch a za spotrebu surovín na vykurovanie bytu, spoločných priestorov a ohrev vody.
3. Nájomné a mesačné platby za energie a spotrebu surovín platí nájomca / nájomníčka mesačne v termíne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v hotovosti do pokladne obce Závadka nad Hronom alebo prevodom na účet:
IBAN: SK79 5600 0000 0020 0121 1001, Prima Banka Slovensko a. s.
4. Nájomca / nájomníčka je v deň vzniku nájmu povinný/á oznámiť prenajímateľovi počet osôb, ktoré budú predmetný byt spolu s ním / ňou, obývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca / nájomníčka, túto skutočnosť oznámi prenajímateľov, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti ovplyvňujúce výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmenu obsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomníkovi / nájomníčke zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov, pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov, prenajímateľ zmení, v prípadoch uvedených v bode 6, od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah 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. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškani s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok
 - d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca/nájomníčka sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal/a, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný/á uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca/nájomníčka prevzal/a.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi/nájomníčke náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca/nájomníčka vykonal/a v byte, bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu/nájomníčky, uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu.

Článok VIII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná, len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia čísloujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu, jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Závadke nad Hronom, dňa 10. 07. 2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

ZÁVADKA NAD HRONOM
Súpisová 17
870 01, Závadka nad Hronom
IČO: 00211917, DIČ: 20211710032