

Nájomná zmluva

meno, priezvisko /obchodné meno: **Obec Tibava**
zastúpená **Mariánom Čuhaničom (starosta obce)**
trvale bytom/sídlo: **Tibava 131, 073 01 Sobrance**
IČO: **00325881**
bankové spojenie: **SK54 0900 0000 0051 6530 6940**

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len
„Prenajímateľ“)

a

meno, priezvisko: **Alexandra Szabová**
trvale bytom/sídlo: **Ruskovce 3**
narodený:
štátne občianstvo: **SR**
bankové spojenie:

ako nájomca na strane druhej (ďalej len **„Nájomca“**)

a spolu s Prenajímateľom ďalej len **„Zmluvné strany“**)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom
znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len **„Zmluva“**)*

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

bytu č.2, s celkovou podlahovou plochou 101 m², pozostávajúceho z **vstupnej chodby, chodby, obývacej izby, spálne, kuchyne, WC a kúpeľne**, k bytu prislúcha aj **sklad pod podestou** (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu v **Tibave, súpisné číslo 33** (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku registra “C“ parcelné č. 3/2 katastrálneho územia Tibava. Zastavané plochy a nádvoría s výmerou m² (ďalej len „Pozemok“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Sobrance, na liste vlastníctva č. 637, katastrálne územie Tibava,

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku.

Článok III

Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na 2. poschodí. Ide o 2 izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 101 m².
4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt.

Článok IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V

Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok VI

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.8.2024, počnúc dňom podpisu Zmluvy.
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) uplynutím doby nájmu,
 - e) zánikom Predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť

prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

Článok VIII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrad

1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom** v sume **100,- € (slovom: sto EUR) za mesiac**, bez nákladov spojených s užívaním bytu, ktorého úhrada bude uskutočňovaná Nájomcom bezhotovostným prevodom / hotovostným vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom nájomné je splatné do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca (*d'alej len „nájomné“*). Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku nájomného.

2. Zmluvné strany sa dohodli na **úhrade za plnenia spojené s užívaním bytu a príslušenstva**, ktoré zahŕňa najmä **spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, dodávka teplej vody, vodné a stočné, dodávka tepla a poplatok za odvoz komunálneho odpadu**, spolu v sume **70,- € (slovom: sedemdesiat EUR) za mesiac**, ktorých úhrada bude uskutočňovaná Nájomcom, vždy spolu s nájomným (*d'alej len „platby za služby spojené s užívaním bytu“*). Prípadný **nedoplatok** za služby spojené s užívaním bytu, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.

3. Nájomca pri podpise zmluvy skladá k rukám Prenajímateľa **depozit vo výške 510 Eur**.

4. Depozit uhradený Nájomcom podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy Prenajímateľ vráti Nájomcovi pri ukončení nájmného vzťahu, za predpokladu, že Nájomca odovzdá Byt Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby

spojené s užívaním bytu, prípadne ak bude Byt alebo zariadenie Bytu poškodené Nájomcom, Prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu a môže z depozitu v prípade poškodenia Bytu alebo vecí v Byte Nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti Prenajímateľ zvyšnú časť depozitu Nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku depozitu, nedoplatok uhradí v hotovosti Prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie Bytu, jeho vybavenia a zariadenia a za predpokladu, že Nájomca bude mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za Služby, Prenajímateľ je povinný vrátiť depozit v plnej výške Nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.

5. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 5 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných

ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Tibave, dňa 28.8.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

Alexandra Szabová

.....

Marián Čuhanič (starosta obce)