

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Závadka nad Hronom**
zastúpená starostom obce Mgr. Vladimírom Šiškom
Osloboditeľov 27
976 67 Závadka nad Hronom
IČO: 00313947

Nájomca: **Ing. Pavol Greguš**
Narodený/á: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
Trvale bytom: [REDACTED]
Závadka nad Hronom

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

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomníkovi do užívania, výlučne za účelom bývania, jednoizbový byt č. 4, na III. podlaží, v dome so súpisným číslom 168, na ulici Hviezdoslavova 26, v obci Závadka nad Hronom (ďalej len „byt“)
2. Byt podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z 22. 12. 2003, č. V- 1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a opatrení Ministerstva financií SR 01/R/2008 a 02/R/2008, ktorými sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, patrí do prvej kategórie.
3. 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 výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca 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 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 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 sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Drobné úpravy v rámci údržby bytu do hodnoty 33,00 € (tridsaťtri eur) je povinný si hradiť nájomca.
5. Nájomca bytu, v ktorom sa používajú spotrebiče na pevné palivo a elektrický prúd, je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v prípade porušenia ustanovení zákona je zodpovedný za vzniknuté škody.
6. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
7. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajíateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
9. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný 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 nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami služného susedského spolunažívania.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú:

od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024

Článok V.

Odobovanie bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odobovaní bytu spíšu Protokol o odobovaní a prevzatí, v ktorom uvedú:
 - stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odobovania
 - 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 **190,00 € (stodevät'desiat eur) mesačne**.
2. Nájomné je určené v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva v Závadke nad Hronom č. 86/2023-OZ, zo dňa 14. 12. 2023. Súčasťou nájomného sú poplatky za spotrebu vody, spotrebu elektrickej energie v byte a spoločných priestoroch a ohrev vody.
3. Nájomné a mesačné platby za energie a spotrebu surovín platí nájomca mesačne, v termíne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v hotovosti do pokladne obce Závadka nad Hronom alebo prevodom na účet 2001211001/5600, Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK79 5600 000 0020 0121 1001.
4. Nájomca je v deň vzniku povinný oznámiť prenajímateľovi počet osôb, ktoré budú predmetný byt spolu s ním obývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi 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 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 sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhraní nájomcovi náklady na stavebné úprav a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal 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 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.
Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslojú 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 27. 12. 2023

OBEC ZÁVADKA N/HRONOM
Osloboditeľov 27
976 67 ZÁVADKA N/HRONOM
IČO: 00713947, DIČ: 2021170052



Prenajímateľ



Nájomca