

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Obec Zákamenné

Námestie J. Vojtaššáka 1002/12

029 56 Zákamenné

IČO: 00315001

DIČ: 2020573984

zastúpená Mgr. Petrom Klimčíkom, starostom obce

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**prenajímateľ**”)

a

Briš Peter,

a manželka Mgr. Aneta Brišová,

štátne občianstvo SR

ako nájomca na strane druhej (ďalej len „**nájomca**”) a spolu s Prenajímateľom ďalej len („**zmluvné strany**”)

*uzatvárajú v zmysle ustanovení § 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. 5 s celkovou podlahovou plochou 66,14 m², pozostávajúceho z predsiene, troch izieb, kuchyne, komory, kúpeľne s WC v bytovom dome na [redacted] (ďalej len „**bytový dom**”), postaveného na parcele číslo 1007/8 evidovanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo, na liste vlastníctva č. 1490 katastrálne územie Zákamenné.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Článok III

Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza v bytovom dome s [REDAKOVANÉ]. Ide o trojizbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a komora.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 66,14 m².
3. V izbách a v kuchyni je laminátová podlaha. V kúpeľni a v predsieni je keramická dlažba. V kúpeľni je vaňa, vaňová batéria, elektrický bojler, umývadlo, splachovacie WC.
4. V kuchyni je elektrický sporák, kuchynská linka s nerezovým drezom a vodovodnou batériou.
5. V predsieni je domáci telefón.
6. Elektrické vedenie a pripojenie na televíziu je v predmetnom byte vedené pod omietkou. V celom byte je hygienický náter.

Článok IV

Technický stav bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu, jeho vybavenia a spoločných častí bytového domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z obhliadky na mieste. Stav predmetu nájmu mu je dobre známy a predmet nájmu preberá do užívania. Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenájomca odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na drobné opravy predmetu nájmu (§ 687 ods. 2 OZ).

3. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 2 OZ).
4. 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.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
6. 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.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje nemontovať žiadne technické zariadenia po vonkajšom obvode budovy a na streche. Po dohode s prenajímateľom ich môže namontovať na miesta na to určené.
10. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek upozorneniu bude nájomca byť užívať tak, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.

Článok VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1. septembra 2024 do 31. augusta 2027** schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Zákamenné v zmysle Uznesenia č. 49/2024 zo dňa 28. júna 2024.
2. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení OZ, odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) uplynutím doby 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. O odovzdaní bytu sa spíše protokol o odovzdaní bytu.

Článok VII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

1. Za nájom bytu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vo výške 1 725,60 Eur ročne, v mesačných splátkach vo výške 143,80 Eur, slovom stoštyridsaťtri Eur osemdesiat centov, pričom nájomné je splatné dopredu, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Platby musí nájomca posielat' bezhotovostným platobným spôsobom na účet Obce Zákamenné vedený vo VÚB, a. s., číslo účtu v tvare [REDACTED].
2. Nájomca pri podpise zmluvy skladá depozit vo výške 862,80 Eur, slovom osemstošesťdesiatdva Eur a osemdesiat centov na účet Obce Zákamenné vedený vo VÚB, a. s., číslo účtu v tvare [REDACTED].
3. Postup pri vyúčtovaní za služby je nasledovný:
 - náklady na dodávku pitnej vody budú vyúčtované odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v byte jedenkrát ročne, nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odbere vody s prenajímateľom,
 - náklady na splaškové odpadové vody si každý nájomca hradí sám na základe zmluvy uzatvorenej s Oravskou vodárenskou spoločnosťou, a. s. Dolný Kubín,
 - nájomca je povinný nahlásiť spôsob vývozu domového odpadu a spísať s o odvoze pevného komunálneho odpadu s prenajímateľom,
 - náklady na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch sú rozpočítané pomerne podľa podlahovej plochy bytu. Nájomca platí prenajímateľovi mesačné preddavky na spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch, ktoré budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby do 31.05. nasledujúceho roka,
 - náklady na elektrickú energiu v byte si každý nájomca hradí sám na základe zmluvy uzatvorenej s vybraným dodávateľom energie.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 15 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. Poplatok je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Depozit uhradený nájomcom podľa ods. 2 tohto článku zmluvy prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného 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. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby, prípadne ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcom, prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, 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 prenajímateľovi do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za služby a meniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu 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. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
5. 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.

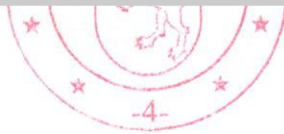
6. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v registri zmlúv obce. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak zmluva neustanovuje inak a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri zmlúv obce v súlade s § 47a zákona 546/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Zákamennom 30. august 2024

Nájomca:



Mgr. Peter Klimčík
starosta obce



Prenajímateľ:



Briš Peter
Brišová Aneta Mgr.