

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Meno: Obec Mútne
Sídlo: 029 63 Mútne 194
IČO: 00314668
Číslo účtu: SK09 5600 0000 0040 0861 3002
Banka: Prima banka Námestovo

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a Priezvisko: Štefan Jaňák
Bydlisko: Mútne 688
Dátum narodenia:

.

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom
 - a) 2-izbového bytu číslo 2, ktorý sa nachádza na prízemí v bytovom dome so súp. č. 688 v obci Mútne (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parc. č.: 554/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 894 pre katastrálne územie Mútne, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálny odbor,

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Článok II Opis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, chodba, komora a pivnica. K bytu prislúcha aj balkón o výmere 4,3 m².
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy balkónu/loggie/terasy) je 67,4 m².

3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré je uvedené v prílohe – protokol.

Článok III

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu a to na obdobie od 20.09.2024 do 19.09.2025.

Článok IV

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 135,12 € mesačne, slovom stotridsaťpäť eur 12/100 .
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu zahŕňajú všetky poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatky za vykurovanie bytu počas trvania nájmu.
3. Výška paušálnych úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je zmluvnými stranami dohodnutá v sume 59,88 € mesačne, slovom päťdesiatdeväť eur 88/100 .
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie vždy po tom, ako dostane od správcu bytového domu a príslušných dodávateľov informáciu o spotrebe jednotlivých médií za predmetné obdobie.
5. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 4. sa aplikuje primerane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bezhotovostne na účet prenajímateľa, č. účtu: SK09 5600 0000 0040 0861 3002. Nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne , najneskôr k 7. dňu mesiaca .
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac.
- 8.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome, dodržiavať domový poriadok vydaný obcou Mútne a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. 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 spísaného pri preberaní bytu.
7. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami, ak sa na tom s prenajímateľom pred uskutočnením zmien písomne dohodol.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hroziacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na zamedzenie hroziacej škody alebo zmenšenie jej následkov.
3. O odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

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 dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

V Mútnom dňa

V Mútnom dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca