

Nájomná zmluva č. 3/250/31B/2025

meno, priezvisko /obchodné meno: **Obec Granč – Petrovce**

zastupená: **Mgr. Petrom Pitoňákom, starostom obce**

so sídlom: **Obecný úrad Granč – Petrovce, Gašparovec 107/8,
053 05 Granč - Petrovce**

IČO: **00329070**

DIČ: **2021338814**

bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s.**

číslo účtu: **3447054017/5600**

IBAN: **SK03 5600 0000 0034 4705 4017**

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

a

meno, priezvisko : **Erik Fľak**

narodený:

a manželka: **Mgr. Denisa Noémi Fľak Marová, rod. Marová**

narodená:

trvale bytom/sídlo: **Granč-Petrovce,**

štátne občianstvo: **Slovenská republika**

telefón:

e-mail:

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 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2024 výlučným vlastníkom bytového domu s názvom „12. b. j. Granč-Petrovce - obecné nájomné byty“ súpisné číslo 250, ktorý je zapísaný na LV č. 935, katastrálne územie Granč-Petrovce, obec Granč-Petrovce, okres Levoča v spoluvlastníckom podiele 1/1, v ktorom sa nachádza:

- a) vo vchode B - byt č. 3, s celkovou podlahovou plochou 63,95 m², pozostávajúci z predsieni, kuchyne, obývacej izby, spálne, izby, loggie, WC a kúpeľne nachádzajúceho sa na 2 poschodí (ďalej len „**Byt**“), k bytu prislúcha aj pomerná časť 1/6-ina spoločných priestorov (2 ks sklady) s celkovou podlahovou plochou 26,25 m², v bytovom dome na ulici Gašparovec, v obci Granč - Petrovce súpisné číslo 250/31B (ďalej len „**Bytový dom**“), postaveného na pozemku registra „C“ parcelné č. 468/121 - zastavané plochy a nádvoría s výmerou 279 m² a pozemku p. č. 468/122 - zastavané plochy a nádvoría s výmerou 72 m² (ďalej len „**Pozemok**“) evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Levoča, na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Granč - Petrovce,
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prináležiaceho k Bytu,
- c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, prináležiaceho k Bytu vo výške 1/1, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Levoča, na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Granč - Petrovce,
- (Byt uvedený pod písm. a) a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemku uvedené pod písm. b) a c) ďalej len „**Predmet nájmu**“).

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 3 izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, obývací izba, spálňa, izba, predsieň, loggia, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia so samostatným plynovým kotlom, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 63,95 m² a pomerná časť skladov o rozlohe 4,57 m².
4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a 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 vlastníak 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.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mať Byt počas jeho užívania podľa Zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v Byte vzniknúť.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu určitú - 3 roky a to od 01.02.2025 do 31.01.2028.**

2. Ak sú dodržané podmienky nájmu, uvedené v tejto zmluve, predlžuje sa doba platnosti tejto nájomnej zmluvy vždy o tri (3) roky, inak nájom bytu uplynutím času zaniká a nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu.

3. 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.

4. 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.

5. 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 úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán **vo výške 188,95 Eur mesačne**, pričom nájomné je splatné do

30-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca zloží po podpise zmluvy do piatich dní na účet Prenajímateľa **depozit vo výške 1.133,70 Eur** (výška 6 mesačných splátok nájomného).

2. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, a poplatok za odvoz komunálneho odpadu (ďalej len „**Služby**“), tieto služby a poplatky bude Nájomca fakturovať a účtovať podľa skutočnej spotreby vody a aktuálnej výšky poplatku za odvoz TKO, podľa VZN obce Granč - Petrovce a to vo výške predpísaných zálohových platieb. Prípadný nedoplatok za Služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných Služieb sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania, a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.

3. Depozit uhradený Nájomcom podľa ods. 1 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 nájomného a prípadný nedoplatok za Služby, 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 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. V prípade nezloženia depozitu v prospech účtu prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť.

4. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy 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.

5. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby prostredníctvom SIPO platieb, alebo na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

6. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený prihlásiť sa ako odberateľ na všetky energie (voda, stočné, elektrina, komunálny odpad) a pravidelne tieto uhrádzať ich dodávateľom, k čomu týmto prenajímateľ dáva svoj súhlas.

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 Granči - Petrovciach, dňa 10.01.2025

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Erik Fľak

.....
Mgr. Denisa Noémi Fľak Marová

.....
Obec Granč - Petrovce
Mgr. Peter Pitoňák, starosta obce