

Nájomná zmluva č. 1/2025

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Harichovce**

Sídlo: 1. mája 464/25, 053 01 Harichovce

Meno a priezvisko štatutárneho orgánu: Ing. Lubomír Belej, starosta obce

Názov účtu: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK75 5600 0000 0034 0158 3001

IČO: 00329096

DIČ: 2020717644

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno, priezvisko: **Táňa Holbeinová**

Adresa trvalého pobytu: Obec Harichovce, 053 01

Bytom: Levočská 136, 053 01 Harichovce

Dátum narodenia: [REDACTED]

Číslo občianskeho preukazu: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Harichovce, obci Harichovce, okrese Spišská Nová Ves, zapísanej na liste vlastníctva č. 1297, vedenej v katastri nehnuteľností, v registri „C“ Správou katastra Spišská Nová Ves, t. j.
 - **bytu č. 1 na prvom poschodí** bytového domu súpisné číslo 430 na ulici Levočskej, postavenom na parcele C-KN č. 642/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 65,91 m²a to
 - v podiele 1/1: obec Harichovce, sídlo 1. Mája č. 25, 053 01 Harichovce(ďalej ako „byt“)
2. Prenajímateľ na základe rozhodnutia príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Harichovce, číslo uznesenia **65/2015 zo dňa 26.6.2015** prenecháva nájomcovi za odplatu byt do dočasného užívania a nájomca predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberá.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajímateľ prenajíma nájomcom byt za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcov. Nájomca sa zaväzuje užívať byt výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4. Osoby oprávnené užívať byt na základe tejto nájomnej zmluvy, mimo nájomcu sú:
- syn **Martin Holbein**, dátum narodenia: [REDACTED]
5. Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe ani umožniť užívanie bytu iným osobám než osobám výslovne uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.

Čl. II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. j. **od 1.6.2025 do 31.12.2025** s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy, a to aj opakovane, len za predpokladu riadneho plnenia všetkých finančných povinností nájomcu voči prenajímateľovi, riadneho užívania bytu nájomcami nepretržite po celú dobu trvania nájmu a dodržiavania všetkých podmienok nájomcami uvedených v nájomnej zmluve.

Čl. III

Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu

1. Prenajímaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva bytu.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, zádverie a balkón.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 65,91 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, najmä, nie však výlučne: vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové rozvody vrátane sanitárneho zariadenia (okrem vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), uzatváracie ventily, meradlo SV. Súčasťou bytu je aj kuchynský sporák a kuchynská linka.
5. Užívanie bytu je, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavným uzatváracím ventilom prívodu vody a elektrickými ističmi pre byt.
6. 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.
7. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom bytu z ohliadky na mieste samom. Stav bytu mu je dobre známy a byt preberá do užívania v jemu známom stave.
8. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a špecifikácia miestností, ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami v „Zápisnici o prevzatí bytu“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomných zmlúv, pričom zápisnicu vyhotovil prenajímateľ pri prvom prevzatí bytu.

Čl. 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.

Čl. V Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a výkonom správy je stanovená podľa platných právnych predpisov.
2. Výška mesačnej úhrady nájomného sa určuje vo výške **139,35 €** mesačne (slovom stotridsaťdeväť eur tridsaťpäť centov).
3. Výška mesačnej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a výkonom správy sa určuje vo výške **101,90 €** (slovom stojedna eur deväťdesiat centov).
4. Celková súhrnná nerozdielna výška úhrady zaplatená nájomcom prenajímateľovi sa určuje vo výške **241,25 €** (slovom dvestoštyridsať jedna eur dvadsaťpäť centov).
5. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške **1450,00 €**, ktorá bola uhradená dňa **30.9.2015**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na odstraňovanie prípadných škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcom nezúročenú finančnú zábezpeku za podmienok, že nájomca odovzdajú byt v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami, s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a majú uhradené všetky platby nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu v plnej výške. V opačnom prípade, si prenajímateľ uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vrátane sankčných úrokov zrážkou zo zloženej finančnej zábezpeky.
6. Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu a výkonom správy sa určuje podľa zálohového predpisu vydaného správcom bytového domu a výška mesačných zálohových úhrad je uvedená v evidenčnom liste bytu a zahŕňa elektrickú energiu spoločných častí a zariadení, čistenie žump, nakladanie s odpadovými vodami, kontrolu a čistenie komínov, tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, výkon správy bytového domu.
7. Do ceny nájomného nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, najmä, nie však spotreba a dodávka elektrickej energie, plynu, vody, upratovanie spoločných priestorov v dome, odvoz komunálneho odpadu a ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.
8. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie spojené s užívaním bytu mesačne vždy do **20. dňa, za daný kalendárny mesiac na účet prenajímateľa SK75 5600 0000 0034 0158 3001, VS v tvare RRRRMMČB** (R-rok, M-mesiac, ČB-číslo bytu) KS: 3718 alebo priamo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
9. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu **do 5. dní po ich splatnosti**, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania** až do úplného zaplatenia a **poplatok za upomienku** vystavenú prenajímateľ **vo výške 3,- €** za každú upomienku.

10. Porušenie povinnosti nájomcom podľa bodu 8 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa a jeho zánik v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomca nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka ak nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a nájomca ho od prenajímateľa v takomto stave prijal.
2. **N á j o m c a**
 - a) Nájomca je povinný maximálne do 7 dní od podpisu tejto zmluvy uzavrieť zmluvu o dodávke elektrickej energie, plynu a pitnej vody s vybraným dodávateľom pre odberné miesto, ktorým je byt, ktorý je predmetom nájmu, pokiaľ takúto zmluvu, už nemá uzavretú.
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
 - c) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti podľa čl. I bod 4 zmluvy majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
 - d) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu. Pod riadnym užívaním bytu sa rozumie aj užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu, ibaže nájomcovia krátkodobo neužívajú byt z vážnych dôvodov (napr. hospitalizácia v zdravotníckom zariadení).
 - e) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
 - f) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú podľa čl. II bod 4 zmluvy, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu. K náhrade sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
 - g) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. K náhrade sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
 - h) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom, najmä, nie však výlučne výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - i) Nájomca je povinný umožniť prístup poverenému zástupcovi prenajímateľa do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 - j) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - k) Nájomca je povinný zabezpečiť vlastnú požiarnu ochranu bytu, údržbu, čistotu a estetický vzhľad spoločných priestorov domu, chodníka a priestranstiev okolo domu (obzvlášť upratovanie spoločných priestorov, kosenie trávnatých plôch a starostlivosť o záhony, zimnú údržbu chodníkov a pod.)

3. Prenajímateľ

- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom riadny a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže odoprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu podľa čl. II zmluvy,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcami,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - d) zánikom predmetu nájmu (bytu).
2. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
3. Po ukončení nájmu, nájomcovi nebudú vrátené finančné prostriedky, ktoré investoval do bytu.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. 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.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného všeobecnému súdu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom vyhotovení.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmluv.

V Harichovciach dňa 30.5.2025

za prenajímateľa
Ing. Lubomír Belej
starosta obce

V Harichovciach dňa 30.5.2025

nájomca
Táňa Holbeinová