

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Tovarné
Zastúpená: PaedDr. Kvetoslava Mižáková, starostka obce
Sídlo: Tovarné 4, 094 01 Tovarné, okr. Vranov nad Topľou
IČO: 00332887
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Vranov nad Topľou,
IBAN: SK74 5600 0000 0088 1632 7010

d'alej len „prenajíateľ“

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Lívia Michalovová**
Dátum narodenia: [REDACTED]
Bydlisko: [REDACTED]

d'alej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné podľa článku II. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu, súpisné číslo: 215, postaveného na pozemku parcelné číslo: CKN 269/3, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva číslo: 399, katastrálne územie: Tovarné, na Katastrálnom úrade vo Vranove nad Topľou, Správa katastra: Vranov nad Topľou.
3. **Byt F** na prvom podlaží pozostáva z: 1x chodba, 1x WC, 1x kúpeľňa, 2x loggia, 1x kuchyňa s obývacou izbou, komora, 1x izba. Celková podlahová plocha bytu je: **67,56 m²**. V byte sa nachádza kuchynská linka, plynový sporák s digestorom a plynový kotol. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstupná chodba a chodba.

Čl. III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi mesačné nájomné vo výške:
 - a.) nájomné vo výške **132,78 €**/mesačne
 - b.) plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **18,92 €**

- fond opráv bytový: 6,76 €
 - fond opráv spoločný: 5,40 €
 - správa bytov: 6,76 €
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu uhrádzať mesačne zálohy na:
- a.) elektrickú energiu spoločných priestorov: **1,00 €/os.**
- b.) vodné, stočné: **10,00 €/os.**
- Počet nahlásených užívateľov bytu: 3
3. Nájomca sa zaväzuje spolu na účet prenajímateľa mesačne uhrádzať sumu vo výške **184,70 €** vždy k poslednému dňu v mesiaci za daný mesiac na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s. na číslo účtu IBAN: SK74 5600 0000 0088 1632 7010 **prevodom na účet (NIE VKLADOM).**

Čl. IV.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov odo dňa **01.09.2022 do 31.08.2025.**
2. Nájom bytu sa končí:
 - a.) uplynutím doby uvedenej v bode IV.1. tejto zmluvy,
 - b.) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode
 - c.) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s § 711 a násl. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomu to dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca zaplatil prenajímateľovi na začiatku nájmu 01.09.2019 jednorazovo finančnú zábezpeku vo výške 4 mesačného nájomného t.j. **531,12 €**, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv, elektrickú energiu spoločných priestorov, vodné a stočné) podľa čl. III. tejto zmluvy. Obec neposkytuje úroky zo záložnej finančnej záruky. Vrátenie finančnej záruky sa zrealizuje v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a vyrovnania pohľadávok a záväzkov nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri právu užívať byt, aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).
9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
10. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
12. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
13. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
6. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.

V Tovarnom, dňa: 31.08.2022

V Tovarnom, dňa: 31.08.2022

.....
[Redacted signature]

Podpis prenajímateľa



.....
[Redacted signature]

Podpis nájomcu